



#A

03CO  
#2  
PH  
8/7/02IN THE UNITED STATES PATENT AND TRADEMARK OFFICEIn re the Application of: **Seiichiro YASUZAWA**U.S. Serial No.: **09/887,514**Filed : **June 22, 2001**Title : **REAL ESTATE NET-MARKET SYSTEM**Assistant Commissioner for Patents  
Washington, D.C. 20231

September 6, 2001

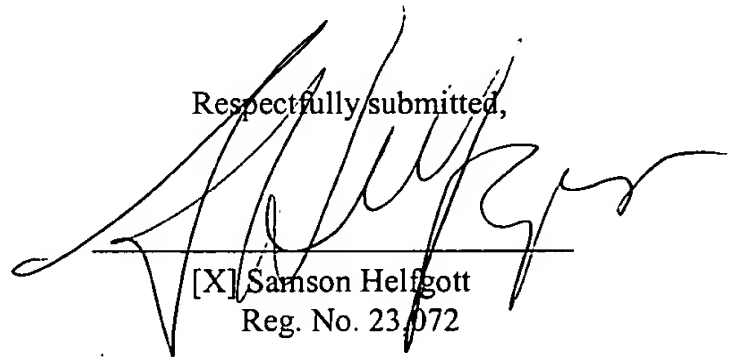
SUBMISSION OF PRIORITY DOCUMENT

S I R:

Attached herewith is JAPANESE patent application no. 2000-188699 filed June 23, 2000 & whose priority has been claimed in the present application.

Any fee, due as a result of this paper, not covered by an enclosed check, may be charged to Deposit Acct. No. 50-1290.

Respectfully submitted,



[X] Samson Helfgott  
Reg. No. 23,072

ROSENMAN & COLIN, LLP  
575 MADISON AVENUE  
15<sup>TH</sup> FLOOR  
NEW YORK, NEW YORK 10022-2584  
DATE: SEPTEMBER 6, 2001  
DOCKET NO.: KAM 18.770(100799-09952)  
TELEPHONE: (212) 940-8800



日 本 国 特 許 庁  
JAPAN PATENT OFFICE

別紙添付の書類に記載されている事項は下記の出願書類に記載されている事項と同一であることを証明する。

This is to certify that the annexed is a true copy of the following application as filed with this Office

出 願 年 月 日

Date of Application:

2000年 6月23日

出 願 番 号

Application Number:

特願2000-188699

出 願 人

Applicant(s):

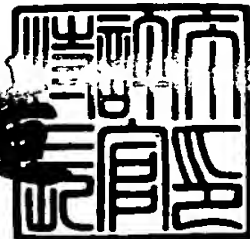
安澤 誠一郎

CERTIFIED COPY OF  
PRIORITY DOCUMENT

2001年 7月27日

特許庁長官  
Commissioner,  
Japan Patent Office

及川耕造



【書類名】 特許願

【整理番号】 KYSZ1001-P

【提出日】 平成12年 6月23日

【あて先】 特許庁長官 殿

【国際特許分類】 G06F 15/21

【発明者】

    【住所又は居所】 神奈川県川崎市麻生区向原3丁目22番3号

    【氏名】 安澤 誠一郎

【特許出願人】

    【住所又は居所】 神奈川県川崎市麻生区向原3丁目22番3号

    【氏名又は名称】 安澤 誠一郎

【代理人】

    【識別番号】 100084087

    【弁理士】

    【氏名又は名称】 鴨田 朝雄

【手数料の表示】

    【予納台帳番号】 044004

    【納付金額】 21,000円

【提出物件の目録】

    【物件名】 明細書 1

    【物件名】 図面 1

    【物件名】 要約書 1

【ブルーフの要否】 要

【書類名】 明細書

【発明の名称】 不動産ネットマーケット

【特許請求の範囲】

【請求項1】 以下のステップからなる不動産ネットマーケット：

- (1) 投資家が、会員登録を行うステップ、
- (2) 売り手が、ブローカーに物件概要を提示するステップ、
- (3) ブローカーが、事業概要の評価および物件のデューディリジェンスを実施し、不動産鑑定評価を行い、鑑定評価に基づく適正価格レンジを算出し、売り手に提示するステップ、
- (4) 売り手が、ブローカーに適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ、
- (5) ブローカーが、会員に物件概要および適正価格レンジを公開するステップ、
- (6) 希望の会員が、ブローカーに当該物件の買い手候補となる登録を行うステップ、
- (7) ブローカーが、買い手候補に事業概要およびデューディリジェンスの結果を提示し、調整率を決定するステップ、
- (8) 買い手候補が、ブローカーに適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、
- (9) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示して調整を行うステップ。

【請求項2】 以下のステップからなるネットマーケット：

- (1) ブローカーが、適正価格レンジを算出し、売り手および買い手候補に提示するステップ、
- (2) 売り手が、ブローカーに適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステ

ップ、

(3) 買い手候補が、ブローカーに適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、

(4) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、調整を行うステップ。

【請求項3】 ブローカーがネット上に設け、登録した会員がアクセス可能で、任意の売り手がアクセス可能な不動産ネットマーケットであり、

第1段階では、

売り手が物件概要を入力する手段と、ブローカーが適正価格レンジを売り手に提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段とを備え、

第2段階では、

ブローカーが会員に物件概要および適正価格レンジを公開する手段と、希望の会員がブローカーに当該物件の買い手候補となる登録をする手段と、買い手候補がブローカーに購入希望価格を提示する手段とを備え、

第3段階では、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、ブローカーが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備えることを特徴とする不動産ネットマーケット。

【請求項4】 ブローカーがネット上に設け、売り手および買い手候補がアクセス可能なネットマーケットであり、ブローカーが適正価格レンジを提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段と、買い手候補が購入希望価格を提示する手段と、売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、ブローカーが売り手および最高購入

希望価格の買い手候補に提示する手段を備えることを特徴とするネットマーケット。

【請求項5】 前記適正価格レンジは、複数の価格決定法により得られるレンジを包含するレンジであることを特徴とする請求項1または3に記載の不動産ネットマーケット。

【請求項6】 前記適正価格レンジは、複数の価格決定法により得られるレンジの2つ以上が重複するレンジであることを特徴とする請求項1または3に記載の不動産ネットマーケット。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】

本発明は、不動産売買の仲介ビジネスに関し、特に、不動産を扱うネットマーケットに関する。

【0002】

【従来の技術】

インターネットを中心とするIT（情報技術）は、様々な商品やサービスの流通の世界で、売り手および買い手となる投資家の情報を瞬時にかつ直接に結びつけることを可能とし、結果として流通コストのダウンとスピード化に基づいた新しいビジネスが急速に広がっている。早晩、ネットなくしてはビジネスの大半が成り立たなくなり、個人の生活環境も大きく変わろうとしている。

【0003】

このネットによる情報経路の革新と、それに伴う流通コストのダウンという時代の要請が、不動産市場においても避けられない。不動産投資信託および証券化商品の急速な導入によって、ネットを利用した新しい不動産の売買システムに移行する必然性が高まり、またその移行のための期限も早まったといっている。

【0004】

しかし、不動産の売買ビジネスでは、仲介業者（ブローカー）同士の情報交換システム、ブローカーによる投資家への情報開示システム、雑誌を媒体として投資家がブローカーの売り物件情報を入手できるようなシステムが存在しているが

、売り手および買い手となる投資家を直接結びつける媒体（ネットマーケット）はなかった。

【0005】

不動産の売買には、顕在化し難いリスクがあり、このリスクが不動産ネットマーケットの実用化を阻害している。不動産の売買におけるリスクには、物理的瑕疵や権利上の瑕疵、あるいは将来の建物維持費用や賃貸事業の収支低下等がある。

【0006】

従って、これらのリスクの回避のために、ブローカーに取引を委ねるほうが安全であり、ブローカーを介して情報を交換し、取引を行うことになる。また、賃貸不動産の売買のように、類型によっては、契約や取引に様々な対応が必要となる場合にも、ブローカーの果たす役目は大きい。現在は、ブローカーに売買を依頼すると、仲介料として売買価格の3%を売り手と買い手の双方が支払わなければならない。前述したリスク回避機能のみならず、ブローカーからの情報が売り手と買い手を結びつける唯一の市場機能を果たすことを考えれば、この3%の仲介料は高くないが、市場の活性化の阻害となる問題があった。

【0007】

一方、バブル崩壊の反省により、1999年から商業不動産を中心とする不動産証券化が本格化し、2000年には、複数の不動産をペーパー（有価証券）にチェンジし、流動性を高めて前述のようなリスクを軽減し、利回りの高い商品として、個人投資家や年金運用資産を抱える投資家に供給しようとしている。不動産全般が、このようにしてペーパー（有価証券）にチェンジされることで、随時売却可能な商品となり、不完全とはいえ不動産投資信託マーケットを持つことになる。

【0008】

その不動産投資信託マーケットが本当に流動性を維持するには、プールされた不動産の個々の入れ替え、すなわち不動産の売買が、スピーディにかつ効率的に行わなければならない。しかし、現行のブローカーによる売買システムでは、スピーディかつ効率的とはいえない。例えば、金利の急激な上昇で不動産投資信託

が売られる状況で、買い手が付きにくくなった時、あるいは地価が上昇した時に、キャピタルロスの補充やゲインの獲得を、プールされた不動産の売却で実現しようとしても、即時に複数の投資家に売却物件情報を発信して、最も高い価格で売却することは困難である。

## 【0009】

従って、現行のブローカーによる売買システムでは、不動産投資信託マーケットを支えることが難しく、不安定で曖昧なリスクを内在させることになり、スピーディさと効率において問題があり、不動産投資信託および証券化商品における金融商品（ペーパーとしての有価証券）の安定のために、不動産そのものの安定的な流動化システムが必要となった。

## 【0010】

また、従来の不動産売買における価格の決定方法として、不動産鑑定評価により単一の鑑定評価額を算出していた。

## 【0011】

図5に、従来の価格の決定方法を示した。図示した例では、原価法により算出される積算価格Aや、収益還元法により算出される収益価格Bに、調整を加えて、鑑定評価額Pを決定する。このほかに、商業地などの評価手段としてDCF法などがある。

## 【0012】

中立的な専門家が判断したに過ぎないこの鑑定評価額Pは、鑑定理論による単に「合理的な市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格」であって、市場均衡価格ではない。しかし、鑑定評価額Pが「神の見えざる手」により決定される市場均衡価格のごとく錯覚される場合がある。その錯覚は、売り手には鑑定評価額Pを下限とし、それより高く売りたいと思わせ、買い手には、鑑定評価額Pを上限とし、それより安く買いたいと思わせることで、売買交渉にあたっての心理的な価格の壁を作り、その結果として円滑な売買を阻害する。また、それ以上に、市場均衡価格のように一点に収斂させることが、鑑定評価額Pの精度を低下させる。

## 【0013】

例えば、商業地などの評価手段であるDCF法の適用にしても、将来のキャッシュフローの予測には、割引率、賃料改定率、空室率、ターミナルレートなど、いくつもの変数項目があるにも関わらず、1つの項目に1つの予想数値を入力することで試算された収益価格は、将来の変動するリスクリターンを固定化し、ヴァイアスのかかることになる。

【0014】

従って、不動産売買において、売り手と買い手が納得でき、交渉の進みやすい新しい価格の決定方法が望まれていた。

【0015】

【発明が解決しようとする課題】

本発明は、仲介料の低下を可能とし、スピーディさを有し、効率のよい不動産売買システムを提供することを目的とする。

【0016】

【課題を解決するための手段】

本発明の不動産ネットマーケットは、以下のステップからなる。

【0017】

(1) 投資家が、会員登録を行うステップ。

【0018】

(2) 売り手が、ブローカーに物件概要を提示するステップ。

【0019】

(3) ブローカーが、事業概要の評価および物件のデューディリジェンスを実施し、不動産鑑定評価を行い、鑑定評価に基づく適正価格レンジを算出し、売り手に提示するステップ。

【0020】

(4) 売り手が、ブローカーに適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ。

【0021】

あるいは、売り手が適正価格レンジを承諾するステップとし、(9)のステップまでに、売り手が、ブローカーに適正価格レンジ内で売却希望価格を提示する

ようにしてもよい。

【0022】

(5) ブローカーが、会員に物件概要および適正価格レンジを公開するステップ。

【0023】

(6) 希望の会員が、ブローカーに当該物件の買い手候補となる登録を行うステップ。

【0024】

(7) ブローカーが、買い手候補に事業概要およびデューディリジェンスの結果を提示し、調整率を決定するステップ。

【0025】

該調整率は、売却希望価格と購入希望価格の価格差を許容するために設定し、売り手および買い手候補に予め提示してもよい。

【0026】

(8) 買い手候補が、ブローカーに適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ。

【0027】

(9) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示して調整を行うステップ。

【0028】

本発明のネットマーケットは、少なくとも以下のステップからなる。

【0029】

(1) ブローカーが、適正価格レンジを算出し、売り手および買い手候補に提示するステップ。

【0030】

(2) 売り手が、ブローカーに適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステ

ップ。

【0031】

(3) 買い手候補が、ブローカーに適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ。

【0032】

(4) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、調整を行うステップ。

【0033】

上記ステップを実現するために、ブローカーは本発明の不動産ネットマーケットをネット上に設ける。該不動産ネットマーケットは、登録した会員がアクセス可能で、任意の売り手がアクセス可能な不動産ネットマーケットであり、上記の各ステップを可能とするように、以下の手段を備える。

【0034】

第1段階では、売り手が物件概要を入力する手段と、ブローカーが適正価格レンジを売り手に提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段（あるいは、売り手が適正価格レンジを承諾する手段としてもよい）とを備える。

【0035】

第2段階では、ブローカーが会員に物件概要および適正価格レンジを公開する手段と、希望の会員がブローカーに当該物件の買い手候補となる登録をする手段と、買い手候補がブローカーに購入希望価格を提示する手段とを備える。

【0036】

第3段階では、売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、ブローカーが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備える。

【0037】

あるいは少なくとも、ブローカーが適正価格レンジを提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段と、買い手候補が購入希望価格を提示する手段と、売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、ブローカーが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備える。

【 0 0 3 8 】

前記適正価格レンジは、複数の価格決定法により得られるレンジを包含するレンジであってもよいし、複数の価格決定法により得られるレンジの2つ以上が重複するレンジであってもよい。

【 0 0 3 9 】

【発明の実施の形態】

本発明の一実施例を、図面に基づいて以下に説明する。

【 0 0 4 0 】

図1は、本発明の一実施例を示すシステム図である。

【 0 0 4 1 】

本発明の不動産ネットマーケットは、既存のネットワーク上に、ブローカーにより構築されるネットマーケットである。ネットマーケットのソフトウェアが稼働するサーバは、本発明の手段を実現できる規模であれば、既存のいずれでもよい。売り手および会員は、このネットワークにアクセス可能な端末（パーソナルコンピュータなど）を使って、情報の提示、入手を行う。

【 0 0 4 2 】

図2、3に示したフロー図に基づいて、契約に至るステップを順に説明する。

【 0 0 4 3 】

(1) 投資家が、それぞれの端末を通じ会員登録を行う。図では、会員1、2、3、4、5、mとした。

【 0 0 4 4 】

会員制とすることは本発明に必須ではないが、事前に会員登録を行うことで、個々の取引きを速やかに行うことができる。

【0045】

(2) 売り手が、ブローカーに物件概要を提示し、評価依頼を行う。

【0046】

物件概要とは、例えば、所在、面積、構造、賃貸条件などである。

【0047】

(3) ブローカーが、事業概要の評価や、物件のデューディリジェンスを実施し、不動産鑑定評価を行い、鑑定評価に基づく適正価格レンジ(P1~P2)を算出し、売り手に提示する。物件概要、適正価格レンジ(P1~P2)は、ブローカーがサーバに入力してデータ蓄積を行う。

【0048】

後のステップで、物件情報を買手候補に提示するためには、対象となる不動産の入念な調査分析(デューディリジェンス)が重要であり、結果が適正価格レンジ(P1~P2)に織り込まれることが必要である。

【0049】

上記デューディリジェンスでは、不動産の物理的特性、権利関係、売買に要求され必要な全ての情報とリスクを調査する。建物(オフィスなど)については、LCC(ライフサイクルコスト)と地震リスクの評価などを網羅したエンジニアリングレポートの作成と、土地についての境界や地中埋設物などの確認による不動産鑑定評価を実施する。

【0050】

適正価格レンジ(P1~P2)を算出するには、例えば図4に示したブロック図のように行う。

【0051】

複数の入力を行うことにより原価法で算出される積算価格レンジ(a1~a2)と、同様に複数の入力を行うことにより収益還元法で算出される収益価格レンジ(b1~b2)、さらに、商業地であれば、割引率レンジ(d1~d2)、ターミナルレートレンジ(e1~e2)、賃料改定率レンジ(f1~f2)や空室率レンジ(g1~g2)のように幅のある入力のそれぞれの組合せにより、DCF法で算出される収益価格レンジ(c1~c2)を算出する。これらに調整を加

えて、適正価格レンジ（P1～P2）を決定する。

【0052】

適正価格レンジ（P1～P2）の決定方法の一例としては、図示したように最低評価額a1と最高評価額c2をそれぞれ最低額P1、最高額P2としてもよい。あるいは、前述のような複数の価格決定法により得られるレンジの2つ以上が重複するレンジとしてもよい。この場合は、評価額a1と評価額b2をそれぞれ最低額P1、最高額P2とする。

【0053】

（4）売り手が、ブローカーに適正価格レンジ（P1～P2）内で売却希望価格Xを提示するか、該適正価格レンジ（P1～P2）を承諾することにより、当該物件がネットマーケットに登録される。

【0054】

（5）サーバから、会員1～mに、登録された物件概要および適正価格レンジ（P1～P2）が公開される。公開は、全ての会員1～mに対して行う。ここでは、物件概要および適正価格レンジ（P1～P2）のみを公開することにより、詳細な情報を秘匿扱いとすることができる。

【0055】

（6）購入希望の会員（図示した例では会員1、3、4）が、サーバに当該物件の買い手候補となる登録を行う。

【0056】

これ以降は、買い手候補となった会員1、3、4にだけ、情報の提示が行われる。

【0057】

（7）サーバから、会員1、3、4に事業概要およびデューディリジェンスの結果が提示され、ブローカーは調整率aを決定する。

【0058】

事業概要およびデューディリジェンスの結果の提示は、適正価格レンジ（P1～P2）を裏付ける範囲で必要な事項に限定すればよい。この時点で、ネットマーケットが開始（オープン）される。調整率aは、後述するように、売却希望価

格と購入希望価格の差が、調整可能かどうかを判断する指標として扱われる。

【0059】

(8) 会員 1、3、4 が、適正価格レンジ ( $P1 \sim P2$ ) 内で購入希望価格  $Y1$ 、 $Y3$ 、 $Y4$  を、それぞれの端末を通じてサーバに提示する。

【0060】

一定期限を設けて、購入希望価格  $Y1$ 、 $Y3$ 、 $Y4$  を募るようにしてもよいし、同時に提示させるようにしてもよい。

【0061】

(9-1) 売却希望価格  $X$  よりも最高購入希望価格  $Y$  が大きい場合には、売却希望価格  $X$  と最高購入希望価格  $Y$  の平均値を、サーバは売り手および最高購入希望価格  $Y$  の買い手候補に提示し、契約に至る。

【0062】

(9-2) 売却希望価格  $X$  よりも最高購入希望価格  $Y$  が小さくその差が調整率  $a$  以内の場合には、売却希望価格  $X$  と最高購入希望価格  $Y$  の平均値を、サーバは売り手および最高購入希望価格  $Y$  の買い手候補に提示し、ブローカーにより調整を行い、契約に至る。

【0063】

(9-3) 売却希望価格  $X$  よりも最高購入希望価格  $Y$  が小さくその差が調整率  $a$  以上の場合には、売却希望価格  $X$  の見直しなどを行い、再びネットマーケットを行う。

【0064】

上記平均値の算出方法としては、相加平均以外でも、予め決めておくことにより、いずれの算出方法でもよい。

【0065】

【発明の効果】

以上、詳細に説明したように、本発明により、不動産の売り手と買い手を直接結びつけることができ、売買をスピーディかつ効率的に行うことができる。また、ブローカー側に張り付いていた売買情報の偏在を無くし、仲介料（流通コスト）を下げることができる。

【 0 0 6 6 】

多くの不動産をネットマーケットに登録することにより、実物不動産の安定的な流動化システムを作り出すことができる。さらに、不動産投資信託および証券化による金融商品（ペーパーとしての有価証券）の流通を安定化させることができ、大型の商業不動産中心の安定的な流動化システムでは、地価下落などによるキャピタルロスのカットを円滑にできるという追加効果が得られる。

【図面の簡単な説明】

【図 1】 本発明の一実施例を示すシステム図である。

【図 2】 本発明の一実施例で、ネットマーケットのオープンまでを示すフロー図である。

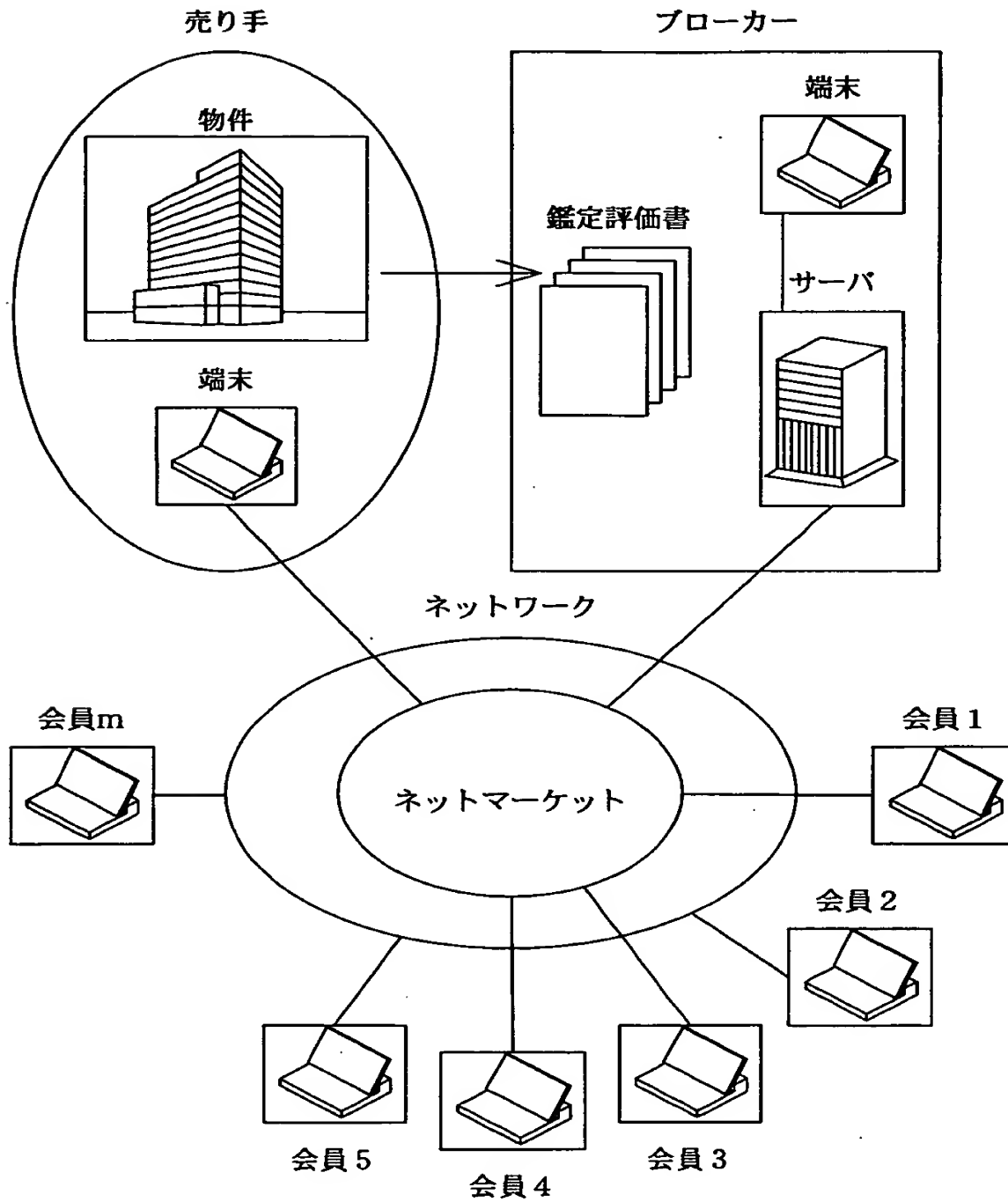
【図 3】 本発明の一実施例で、ネットマーケットのオープン以降を示すフロー図である。

【図 4】 本発明の一実施例で、適正価格レンジの決定を示すブロック図である。

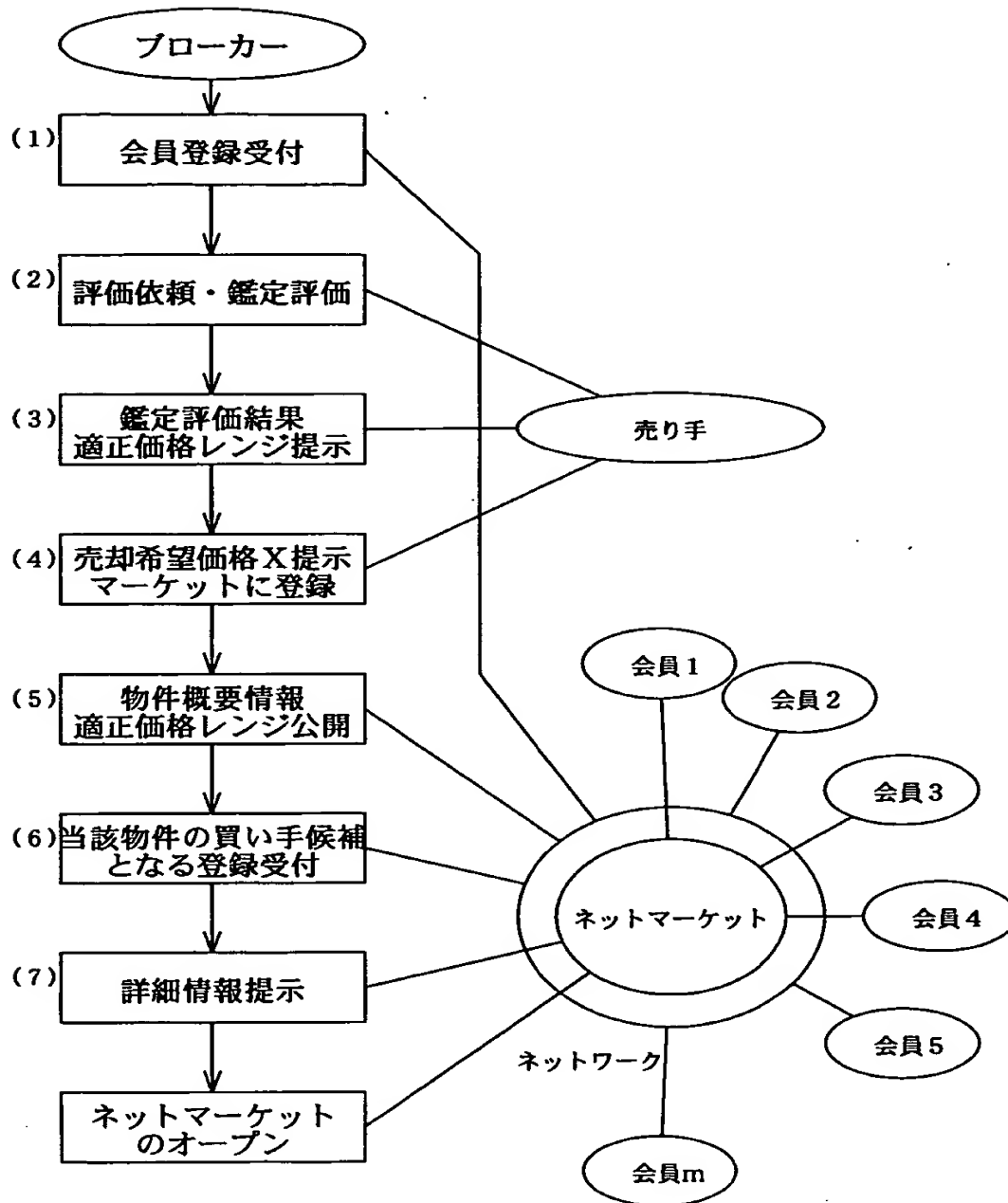
【図 5】 従来の鑑定評価額の決定を示すブロック図である。

【書類名】 図面

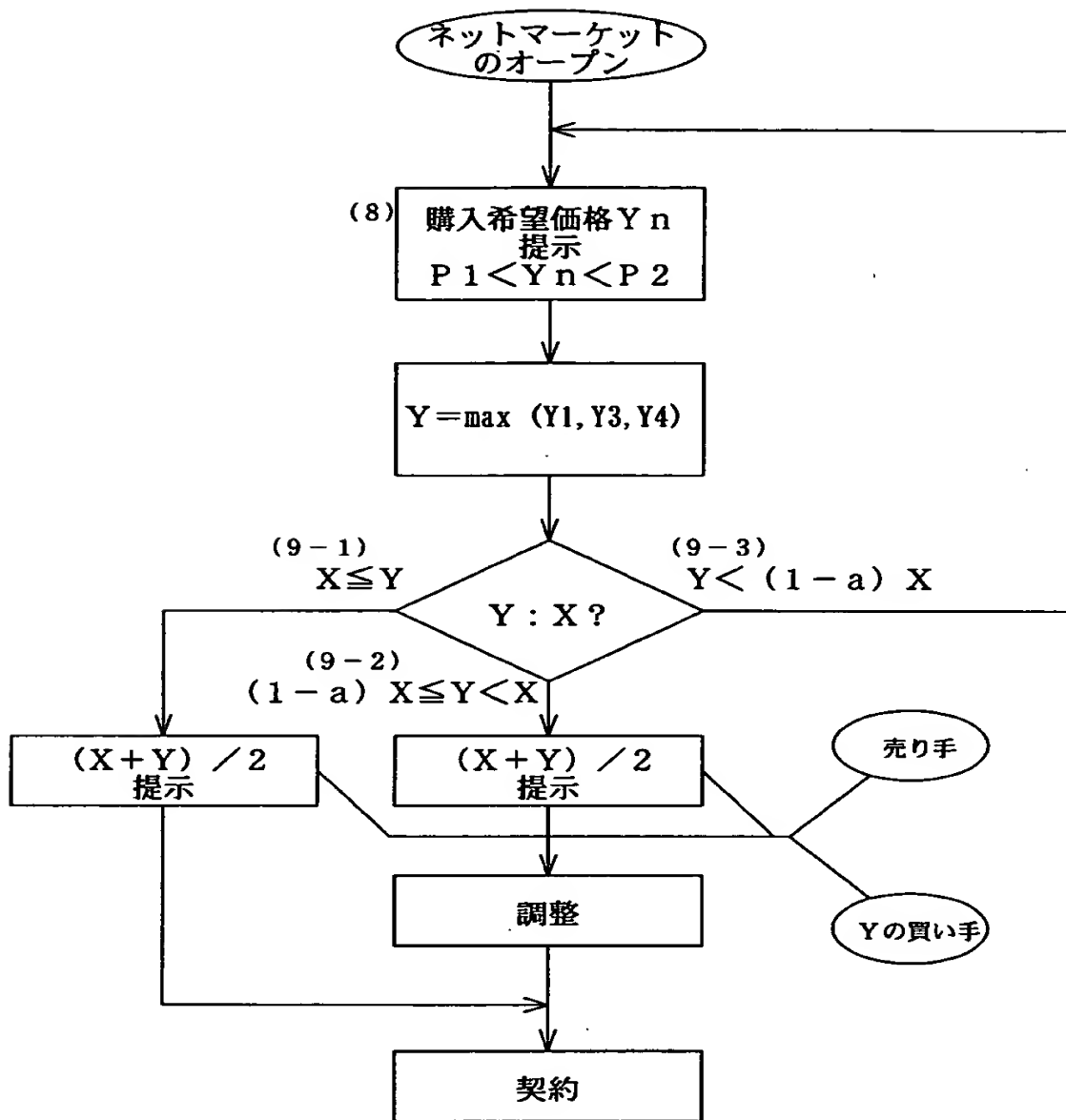
【図1】



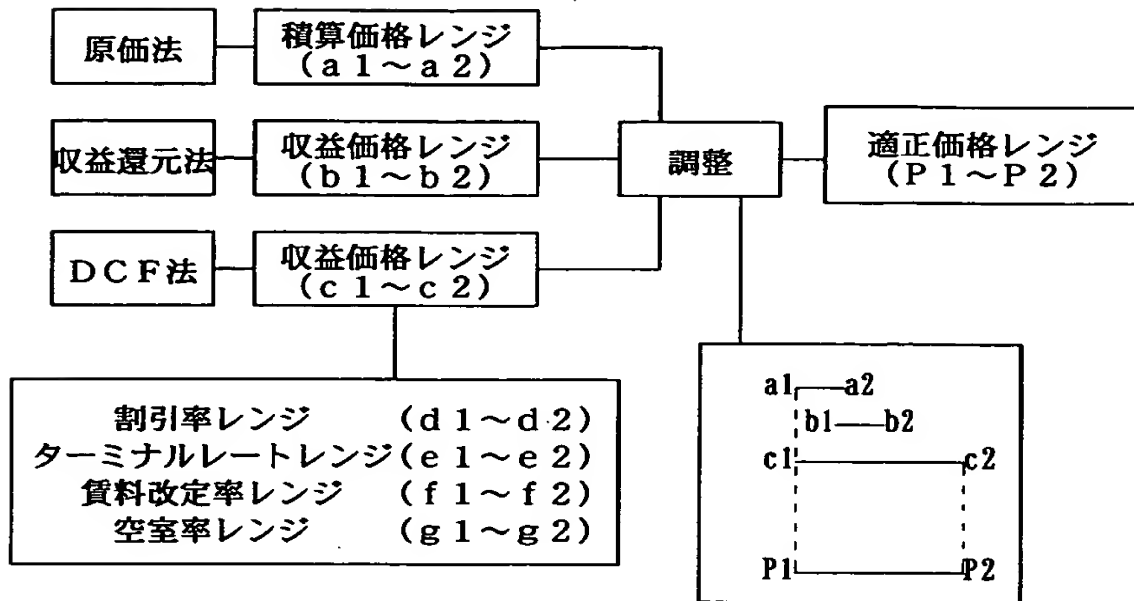
【図2】



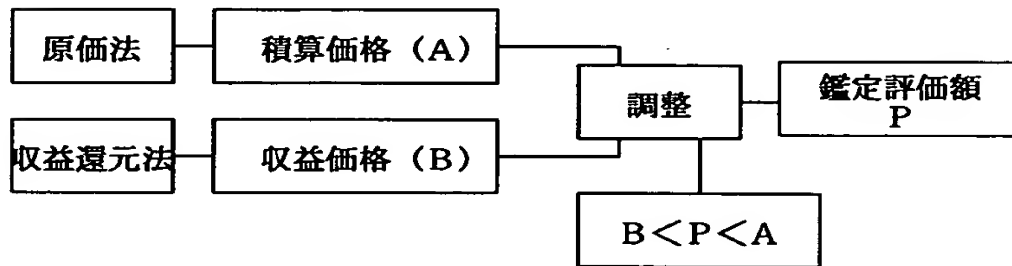
【図 3】



【図 4】



【図 5】



【書類名】 要約書

【要約】

【課題】 仲介料の低下を可能とし、スピーディさを有し、効率のよい不動産売買システムを提供する。

【解決手段】 (1) ブローカーが、適正価格レンジを算出し、売り手および買い手候補に提示するステップ、(2) 売り手が、ブローカーに適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ、(3) 買い手候補が、ブローカーに適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、(4) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、ブローカーにより調整を行うステップとからなる。

【選択図】 図1

出 願 人 履 歴 情 報

識別番号 [500296963]

|          |                      |
|----------|----------------------|
| 1. 変更年月日 | 2000年 6月23日          |
| [変更理由]   | 新規登録                 |
| 住 所      | 神奈川県川崎市麻生区向原3丁目22番3号 |
| 氏 名      | 安澤 誠一郎               |